

Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid'

Project: het realiseren van een woonappartement in de stolpwoning op het perceel Kleverlaan 3b in Egmond aan den Hoef, kadastraal bekend sectie E nummer 900

Aanvraagnummer: WABO/15/01059

Initiatiefnemer:



Inhoud

1. Inleiding

2. Ruimtelijk beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.2 Provinciaal beleid

2.3 Gemeentelijk beleid

3. Beeldkwaliteit

3.1 De gemeentelijke welstandsnota

4. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem en grondwater

4.1.2 Watertoets

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

4.1.4 Wegverkeerslawaaï

4.2 Verkeersaspecten

4.3 Luchtkwaliteit

4.4 Externe veiligheid

4.5 Leidingen

4.6 Cultuurhistorie / Archeologie

4.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

4.8 Duurzaamheidsaspecten

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

1. Inleiding

De aanvraag betreft het middels een in pandige verbouwing realiseren van een woonappartement in de gesplitste stolpwooning. Het appartement is op de eerste verdieping gelegen en heeft een oppervlakte van 56 m².

Bestemmingsplan

Voor het betreffende perceel gelden de bepalingen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid', met de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is slechts 1 woning binnen het bouwvlak toegestaan. De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om de stolp te splitsen in meerdere wooneenheden kan geen gebruik worden gemaakt, omdat de inhoud van het appartement minder dan 300 m³ bedraagt. Medewerking is mogelijk via een uitgebreide procedure Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Overwegingen

Gelet op de doelstelling van de gemeente om o.a. betaalbare woningen te realiseren voor starters heeft de gemeente het splitsingsbeleid vastgesteld. Het splitsingsbeleid van de gemeente Bergen staat het splitsen van een woning in appartementen toe, mits de oppervlakte minimaal 50 m² bedraagt. Het appartement heeft een oppervlakte van 56 m² en voldoet aan het splitsingsbeleid.

Er is geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het bouwplan, omdat er aan het splitsingsbeleid wordt voldaan.

2. Ruimtelijk beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Het bouwplan is niet in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Het betreffen in pandige bouwwerkzaamheden waarbij er geen extra bouwvolume wordt gerealiseerd. Het bouwplan is niet in strijd met het provinciaal beleid. Het splitsingsbeleid is overigens afgestemd met de provincie en niet in strijd met haar beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het bouwplan is zoals onder 1 beschreven in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3. Beeldkwaliteit

3.1 De gemeentelijke welstandsnota

Het betreft voornamelijk in pandige bouwwerkzaamheden waarbij het aanzicht op de buitenkant van de stolpboerderij niet wijzigt. Wel wordt een raam geplaatst in verband met de daglichttoetreding. De welstandscommissie zal hierover een advies geven.

4. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem en grondwater

In de Wet Milieubeheer wordt aangegeven dat voor een verbouwing van minder dan 50 m² geen bodemonderzoek nodig is. Het onderhavige bouwplan betreft een in pandige verbouwing op de eerste verdieping van een bestaande woning. Nu er niet in de bodem wordt geroerd is geen bodemrapport vereist.

4.1.2 Watertoets

Er is geen sprake van toename van het bebouwde oppervlak. Compensatie van wateroppervlak is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Het betreft een in pandige verbouwing van een woonappartement binnen een bestaande woning. Op het perceel geldt reeds een woonbestemming. Bedrijven in de omgeving worden door het bouwplan niet verder geschaad in hun bedrijfsvoering.

4.1.4 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van het verkeerslawaaï wordt gesteld dat het bouwplan niet leidt tot verslechtering van de bestaande situatie. De stolpboerderij had al een geluidsgevoelige woonfunctie en in de nieuwe situatie blijft dit zo, met dien verstande dat er via een in pandige verbouwing een extra woonappartement wordt gerealiseerd.

4.2 Verkeersaspecten

Het bouwplan heeft geen negatieve verkeerseffecten. Op eigen terrein zijn voldoende parkeermogelijkheden.

4.3 Luchtkwaliteit

Het bouwplan heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit omdat het toevoegen van een woonappartement via een in pandige verbouwing, als 'niet in betekenende mate' kan worden aangemerkt.

4.4 Externe veiligheid

Het bouwplan heeft geen negatieve effecten op de externe veiligheid, aangezien er in de omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. Het betreft tevens een bestaande stolpwoning waarbinnen een appartement wordt gerealiseerd.

4.5 Leidingen

Er vinden geen graafwerkzaamheden in de grond plaats.

4.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Onderhavig bouwplan vormt geen bedreiging voor cultuurhistorische of archeologische waarden.

4.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Gelet op de geringe ruimtelijke impact is er geen sprake van negatieve invloed op de natuurwaarden.

4.8 Duurzaamheidsaspecten

Het betreft een in pandige verbouwing in een bestaande stolpwoning. De duurzaamheidsaspecten zijn niet van toepassing. Er wordt conform het Bouwbesluit 2012 gebouwd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Er is geen vooroverleg gevoerd, aangezien het een in pandige verbouwing in een bestaande woning betreft. Er zijn geen rijks-, of provinciale belangen in het geding, noch belangen van het Hoogheemraadschap.

Tervisielegging ontwerp

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een uitgebreide procedure als bedoeld in art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo.

5.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

Alle voorkomende kosten met betrekking tot het realiseren van het woonappartement zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschade valt niet te verwachten. Een exploitatieplan is niet van toepassing aangezien er geen verhaalbare kosten zijn.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen overwegende bezwaren tegen het realiseren van een woonappartement op de 1^e verdieping van de stolpboerderij op het perceel Kleverlaan 3b in Egmond aan den Hoef.